

BAB III

TINJAUAN TEORITIS

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pembahasan tentang perjanjian kiranya tidak dapat dilepaskan dari pembahasan tentang perikatan, hal tersebut disebabkan keduanya mempunyai kaitan yang erat, dimana perjanjian merupakan salah satu sumber atau yang menjadi sebab lahirnya suatu perikatan, selain sumber lainya yaitu undang-undang. jika kita berbicara mengenai perjanjian dalam aspek hukum, maka peraturan yang berlaku bagi perjanjian diatur dalam buku ketiga KUH Perdata yang berjudul “tentang perikatan” dalam buku ketiga tersebut ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian terdapat dalam bab kedua. Perjanjian diatur dalam buku ketiga KUH Perdata, karena perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan.

Hukum perikatan ialah peraturan-peraturan yang mengatur hubungan hukum yang bersifat kehartaan antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas prestasi tertentu, sedangkan pihak yang lain wajib memenuhi prestasi¹. Menurut R. Setiawan, suatu perikatan adalah “suatu hubungan hukum antara sejumlah subjek-subjek hukum, sehubungan dengan itu, seseorang atau

¹ Yulies tiena masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), h.78.

beberapa orang daripadanya mengikatkan dirinya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu terhadap pihak lain”².

Dengan pengertian yang demikian, maka dalam suatu perikatan terkait unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya hubungan hukum

Hubungan hukum adalah suatu hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan yang diatur oleh hukum bisa disebut dengan perikatan yang lahir karena undang-undang. Sementara itu, hubungan yang diakui oleh hukum biasa disebut dengan perikatan karena perjanjian, karena hubungan hukum itu telah dibuat oleh para pihak (subjek hukum) sedemikian rupa sehingga mengikat kedua-belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang (hukum).

2. Antara seorang dengan satu atau beberapa orang

Perikatan itu bisa berlaku terhadap seorang dengan satu atau dengan beberapa orang, yaitu para subjek hukum atau para penyandang hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum. Di samping perorangan, badan-badan hukum atau perkumpulan dapat juga memiliki hak dan melakukan perbuatan hukum seperti seorang manusia.

² Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaanya di Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2012), h. 20.

3. Melakukan atau tidak melakukan dan memberikan sesuatu

Dalam perikatan disebut juga dengan prestasi, atau objek dari perikatan. Dan jika subjek perikatan tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan, atau melakukan apa yang seharusnya dilakukan, dan tidak memberikan sesuatu yang mengikatnya, subjek perikatan tersebut telah melakukan wanprestasi.

Istilah perjanjian berasal dari bahasa belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Diberbagai perpustakaan dipergunakan bermacam-macam istilah seperti, dalam KUH Perdata Soebekti dan Tjitrosudibjo digunakan istilah perikatan untuk *verbinten* dan perjanjian *overeenkomst*. Utrecht, dalam bukunya pengantar hukum Indonesiamenggunakan istilah perutangan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeenkomst*. Ikhsan dalam bukunya *hukum perdata jilid I* menerjemahkan *verbenten* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan³.

Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata dinyatakan bahwa suatu perjanjian adalah :”suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”⁴. Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang di artikan dengan perjanjian, adalah : “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk

³ R. Soeroso, *Perjanjian dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), h.3.

⁴ R. Subekti, R. Tjitrosudibjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2004), h.338.

menimbulkan akibat hukum”. Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam pembuatan perjanjian menurut teori baru yaitu, tahap *pracontractual* adalah adanya penawaran dan penerimaan, tahap *contractual* adalah adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak, dan tahap *Post Contractual* adalah pelaksanaan perjanjian⁵.

Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain itu dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang (pasal 1233 KUH Perdata) atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang⁶.

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sedangkan KRMT Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang⁷.

⁵ Salim Hs, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), h.161.

⁶ R. Soeroso, *Op.cit.*, h.4.

⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), h.15-16.

Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi atas 3 macam, yaitu⁸.

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang.
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Jika dalam perikatan seseorang tidak memenuhi prestasi berarti yang bersangkutan telah cedera janji (wanprestasi). Sebelum seseorang dinyatakan wanprestasi, ia harus lebih dulu diperingatkan atau dilakukan somasi (teguran)⁹. Di negara-negara maju yang menganut civil law sistem, seperti Prancis, negeri Belanda, dan Jerman, pengadilan memberikan asas itikad baik bukan hanya dalam tahap penandatanganan dan pelaksanaan kontrak, tetapi juga dalam tahap perundingan (*the duty of good faith in negotiation*), sehingga janji-janji pra kontrak mempunyai akibat hukum dan dapat dituntut ganti rugi jika janji tersebut diingkari¹⁰.

Ada beberapa asas perjanjian yang dapat dikumpulkan di dalam hukum perikatan, diantaranya adalah sebagai berikut¹¹ :

⁸ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Kontrak & Penyelesaian Sengketa Dari Perspektif Sekretaris*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2005), h. 12.

⁹ Yulies Tiena Masriani, *Op.cit.*, h.79.

¹⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009), h.3.

¹¹ Ahmadi Miru, *Op.cit.*, h.3.

1. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

2. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 BW yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya :

- a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak.

- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
- c. Bebas menentukan isi klausul perjanjian.
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian, dan
- e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

3. Asas mengikatnya kontrak (*Pact Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

4. Asas itikad baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut

bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.

2. Lahirnya Perjanjian

Kata sepakat merupakan suatu syarat yang logis, karena dalam perjanjian setidaknya-tidaknya harus ada dua orang yang saling berhadapan dan mempunyai kehendak yang saling mengisi. Misalnya seorang pembeli ingin membeli barang dan bersedia membayar harganya, penjual membutuhkan uang dan bersedia melepaskan barangnya. Hal ini juga sudah diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang telah memberikan patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian.

Kata sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki oleh pihak lain. Penyesuaian kehendak saja antara dua orang yang belum menimbulkan suatu perikatan, karena hukum hanya mengatur perbuatan nyata daripada manusia. Kehendak tersebut harus bertemu dan untuk bisa saling bertemu harus dinyatakan, dan penyesuaian itu mengandung unsur prestasi.

Sepakat intinya adalah suatu penawaran yang diterima oleh lawan janjinya. Penawaran dan penerimaan bisa datang dari kedua belah pihak secara timbal balik. Penawaran dan penerimaan merupakan unsur yang sangat penting untuk menentukan lahirnya perjanjian. Suatu perjanjian lahir pada detik

tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menandai objek perjanjian.

Walaupun dikatakan bahwa kontrak lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya kontrak sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 BW, yaitu¹² :

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian kesepakatan terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Beberapa contoh yang dapat dikemukakan, sebagai cara terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran dan penerimaan adalah, dengan cara tertulis, dengan cara lisan, dengan simbol-simbol tertentu, dengan berdiam diri.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Untuk mengadakan kontrak, para pihak harus cakap, seseorang dianggap tidak cakap oleh hukum untuk melakukan perjanjian jika seorang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali dia sudah kawin sebelum cukup 21 tahun, sebaliknya setiap umur diatas 21 tahun ke

¹² Ahmadi Miru, *Op.cit.*, h.13-30.

atas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh dibawah pengampuan, seperti dungu, sakit ingatan, atau pemboros.

3) Suatu hal tertentu

Dalam suatu perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berupa barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

4) Suatu sebab yang halal

Istilah halal bukanlah lawan kata dari haram dalam hukum islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Setiap perjanjian semestinya memenuhi keempat syarat diatas supaya sah. Perjanjian yang tidak memenuhi keempat syarat tersebut mempunyai beberapa kemungkinan. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi dua syarat pertama atau syarat subjektif maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakat secara tidak bebas. Sementara itu, perjanjian yangt tidak memenuhi syarat objektif mengakibatkan perjanjian itu batal demi hukum (*null and Void*). Perjanjian semacam ini sejak semula dianggap

tidak pernah ada. Oleh karena itu, para pihak tidak mempunyai dasar untuk saling menuntut.

3. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian baru akan berakhir apabila segala perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut telah hapus seluruhnya, berakhirnya perikatan tidak dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perjanjian, sedangkan berakhirnya perjanjian dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perikatan, dengan berakhirnya suatu perjanjian maka perikatan-perikatan yang terdapat di dalam perjanjian tersebut secara otomatis menjadi hapus.

Jika membaca rumusan Pasal 1381 KUH Perdata dapat diketahui bahwa ada sepuluh alasan yang mengakibatkan hapusnya perikatan, yaitu :

- 1) Pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- 3) Pembaharuan utang
- 4) Perjumpaan utang atau kompensasi
- 5) Pencampuran utang
- 6) Pembebasan utang
- 7) Musnahnya barang yang terutang
- 8) Batal/pembatalan
- 9) Berlakunya suatu syarat batal dan

10) Lewatnya waktu (Daluawarsa)¹³.

Jika dicermati ketentuan yang diatur dalam Bab IV Buku KUH Perdata tersebut dapat ditarik kesimpulan, bahwa hapusnya perikatan dapat terjadi karena beberapa sebab, yang secara garis besar dapat dibedakan kedalam :

- 1) Karena pemenuhan perikatan itu sendiri, yaitu karena adanya pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, dan pembaharuan hutang.
- 2) Karena terjadinya suatu peristiwa perdata yang menghapuskan kewajiban kedua belah pihak dalam perikatan, yaitu dalam perjumpaan dan percampuran hutang.
- 3) Karena terjadinya suatu perbuatan hukum yang menghapuskan kewajiban debitor dalam perikatan, yaitu karena diberikannya pembebasan utang oleh kreditor.
- 4) Karena musnahnya objek dalam perikatan, yang dalam hal ini dikaitkan dengan suatu kebendaan yang harus diserahkan.
- 5) Karena tidak terpenuhinya syarat lahirnya suatu perjanjian (sebagai salah satu sumber perikatan).
- 6) Karena terpenuhinya syarat batal dalam suatu perikatan bersyarat.
- 7) Karena lewatnya waktu¹⁴.

¹³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit.*, h. 349.

B. Pengertian Umum Jual Beli

Pada saat ini transaksi jual beli telah terjadi setiap hari di dunia, jual beli merupakan salah satu perbuatan manusia didalam bidang harta kekayaan, dan juga merupakan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Perkataan jual beli menunjukan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan pembeli. Jual beli semacam ini dilakukan tunai dan semata-mata dengan lisan, dapat dilihat misalnya dipasar-pasar di toko/ swalayan, ada juga jual beli rumah secara tunai maupun angsuran , perjanjian yang dibuat secara tertulis.

Dalam pasal 1457 KUH Perdata menyatakan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan. M. Yahya harahap mengatakan : “jual beli dalam pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga¹⁵”. Berdasarkan pengertian yang diberikan dalam pasal 1457 KUH Perdata diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :

¹⁴ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Hapusnya Perikatan*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2003),h. 9.

¹⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit.*, h. 366.

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Perkataan jual beli mencakup istilah dua perbuatan yang bertimpal balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda “*koop on verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoopt*” menjual sedang yang lainnya “*koop*” membeli. Didalam bahasa inggris jual beli disebut dengan “*sale*” yang berarti penjualan hanya dilihat dari sudut penjual, begitu pula bahas perancis disebut hanya dengan “*vente*” yang juga berarti penjualan, sedangkan dalam bahasa jerman dipakai kata “*kauf*” yang berarti pembelian.

Para pihak yang bersangkutan dalam jual beli dapat menentukan secara bebas bentuk jual beli tersebut, apakah secara lisan atau secara tertulis. Apabila penjual dan pembeli menghendaki perjanjian itu diadakan secara tertulis maka bentuknya dapat ditentukan oleh para pihak yaitu berbentuk akta bawah tangan ataupun berbentuk suatu akta autentik. Unsur pokok *essentialia* dari jual beli yang terkandung dalam rumusan pasal 1457 KUHPdata adalah barang kebendaan dan harga.

Barang menurut kamus bahasa indonesia susunan W.J.S. Poewadaminta, edisi ketiga, berarti benda, harta, benda umum (segala sesuatu yang terwujud atau

berjasad), sesuatu, segala sesuatu untuk menyatakan segala yang kurang terang. Pasal 499 KUHPerdata menyatakan bahwa menurut faham Undang-Undang yang dinamakan kebendaan ialah, tiap-tiap barang, tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik. Harga menurut kamus umum bahasa indonesia adalah nilai suatu barang yang ditentukan atau di upahkan dengan uang.

C. Resiko Dalam Perjanjian Jual Beli

Di dalam hukum dikenal suatu ajaran yang dinamakan dengan *Resicoleer*. *Resicoleer* adalah suatu ajaran , yaitu seseorang berkewajiban memikul kerugian, jika ada sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian, resiko dalam Perjanjian jual beli tergantung pada jenis barang yang diperjualbelikan, yaitu apakah :

a. Barang telah ditentukan

Mengenai risiko dalam jual beli terhadap barang tertentu diatur dalam pasal 1460 KUH Perdata. Hal pertama yang harus dipahami adalah pengertian dari barang tertentu tersebut yang dimaksudkan dengan barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh pembeli.

Mengenai barang seperti itu pasal 1460 KUHPerdata menetapkan bahwa risiko terhadap barang tersebut ditanggung oleh si pembeli meskipun barangnya belum diserahkan. Dapat dilihat bahwa ketentuan

tersebut adalah tidak adil dimana pembeli belumlah resmi sebagai pemilik dari barang tersebut akan tetapi ia sudah dibebankan untuk menanggung risiko terhadap barang tersebut. Si pembeli dapat resmi sebagai pemilik apabila telah dilakukan penyerahan terhadap si pembeli. Oleh sebab itu, dia harus menanggung segala risiko yang dapat terjadi karena barang tersebut telah diserahkan kepadanya. Ketentuan pasal 1460 ini dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No 3 tahun 1963. Menurut Prof. R. Subekti, Surat edaran Mahkamah Agung tersebut merupakan suatu anjuran kepada semua hakim dan pengadilan untuk membuat yurisprudensi yang menyatakan pasal 1460 tersebut sebagai pasal yang mati dan karena itu tidak boleh dipakai lagi.

b. Barang tumpukan

Barang yang dijual menurut tumpukan, dapat dikatakan sudah dari semula dipisahkan dari barang-barang milik penjual lainnya, sehingga sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli. Oleh sebab itu dalam hal ini, risiko diletakkan kepada si pembeli karena barang-barang tersebut telah terpisah.

c. Barang yang dijual berdasarkan timbangan, ukuran atau jumlah.

Setelah dilakukannya penimbangan, penghitungan atau pengukuran, maka segala risiko yang terjadi pada barang tersebut adalah merupakan

tanggung jawab dari si pembeli. Sebaliknya apabila barang tersebut belum dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran maka segala risiko yang ada pada barang tersebut merupakan tanggungjawab dari pihak penjual. Hal ini diatur dalam pasal 1461 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata¹⁶.

¹⁶ <http://juniverganaplaw.blogspot.com/2014/01/bentuk-dan-resiko-dalam-perjanjian-jual.html>, diakses pada 29 April 2014.